

**Pokyny pro nájemce obchodních a jiných prostor
ve správě Dopravního podniku hl.m. Prahy, akciová společnost (dále jen „DPP“) –
Technická správa objektů**

I. Všeobecné pokyny

1. Nájemce bere na vědomí, že bude provozovat svou činnost v ochranném pásmu metra dle platných zákonů. DPP pronajaté prostory nestřeží a neodpovídá ani za případný vznik škody, pokud z právních předpisů nevyplývá jinak.
2. Nájemce přebírá do užívání prostory ve stavu dle předávacího protokolu mezi nájemcem a Dopravním podnikem, a.s. (dále jen pronajímatel) - odborem Nemovitého majetku (dále jen ONM) a Technickou správou objektů (dále jen „TSO“) jako provozovatelem a správcem objektu. Ke dni předání bude pořízena fotodokumentace pronajímaných prostor. Pronajímaný prostor je ohraničen obvodovými stěnami (příčkami) výlohami, vstupními dveřmi, stropní nosnou konstrukcí a nosnou konstrukcí podlahy. V prostoru mohou být instalovány lokální technologie a zařízení, které může nájemce využít pro realizaci svého záměru nebo dle podmínek specifikovaných v této Smlouvě instalovat vlastní zařízení, tak aby byl schopen zajistit rekolaudaci nebo změnu užívání prostoru. Nájemce je povinen celý prostor, veškerá zařízení a technologie udržovat v bezvadném stavu, a to na svoje náklady.
3. Nájemce je povinen nahlásit TSO jako provozovateli a správci objektu (e-mail: [redacted] tel.: [redacted] jméno, příjmení a telefon zástupce nájemce (včetně případných změn), který bude informován o zásahu do provozované pronajaté jednotky při mimořádné události (požáru apod.) a je povinen zajistit její střežení v co nejkratší době po zásahu.
4. Případné závady nahlásí nájemce nahlásí na TSO, kontakt uveden v bodě 3. této Přílohy.
5. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatých prostor po předchozím upozornění:
 - pracovníkům pronajímatele na pravidelné prohlídky, revize a údržbu technologického zařízení;
 - pracovníkům externích firem, zajišťujících pro pronajímatele údržbu, kontroly a geodetická měření;
 - komisi pronajímatele za účelem provedení prohlídky BOZP.
6. Nájemce je povinen si dohodnout uzavření samostatných smluv s pronajímatelem prostřednictvím:
 - Smlouvu o zajištění odvozu odpadu a to do 15 dnů ode dne účinnosti Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání; tuto smlouvu nemusí uzavírat, pokud do 15 dnů od podpisu nájemní smlouvy předloží TSO úředně ověřenou kopii smlouvy na odvoz a likvidaci odpadů uzavřenou s jiným subjektem.
7. Záměr na veškeré stavební a technologické úpravy, změny, opravy, rekonstrukce projedná nájemce předem s TSO jako provozovatelem a správcem pronajatých prostor a s ONM. Veškeré tyto činnosti musí být předem písemně odsouhlaseny TSO a ONM,

nebo musí být součástí nájemní smlouvy formou dodatku. Nájemce je povinen plnit dohodnuté podmínky.

Veškeré tyto změny, opravy nebo rekonstrukce jsou plně v režii nájemce.

8. Nájemce, který je současně zaměstnavatelem, provádí v prostorách péči o bezpečnost a ochranu zdraví samostatně tak, jak mu ukládá zákoník práce v platném znění. Nájemce provádí registraci a evidenci pracovních úrazů a podává hlášení příslušným orgánům o těchto úrazech ve smyslu všech platných zákonů a předpisů.
9. Čistotu výloh, stěn, bezprostředního okolí obchodního prostoru a okolí stanoviště odpadů zabezpečí nájemce na své náklady.

II. Povinnosti nájemců obchodních, a jiných prostor ve správě TSO, k zajištění požární bezpečnosti

Nájemce odpovídá při své činnosti za dodržování požární bezpečnosti v pronajatém prostoru v plném znění právních i technických předpisů.

Nájemce je povinen:

- dodržovat zákaz kouření! V pronajatém objektu;
- dodržovat předpisy požární ochrany (dále jen PO) a plnit povinnosti, které pro něj vyplývají ze zákona o PO a souvisejících předpisů;
- vést příslušnou dokumentaci PO, s přihlédnutím k charakteru provozované činnosti;
- zajišťovat pravidelné školení PO vlastních zaměstnanců a vést k tomuto školení příslušnou dokumentaci;
- hasební prostředky (přenosné hasicí přístroje, hydranty) umístěné v pronajatých prostorech musí být volně přístupné k provedení případného hasebního zásahu; nájemce musí umožnit přístup revizním technikům k těmto prostředkům pro provádění jejich kontrol a revizí; Revize PHP si nájemce zajišťuje sám.
- případné svářečské a obdobné práce provádět v souladu s platnými právními předpisy, normami a směrnici pronajímatele o provádění svářečských a obdobných prací,
- umožnit vstup do pronajatých prostor Hasičskému záchrannému sboru DPP za účelem kontroly nebo hasebního zásahu; v případě požáru nebo jiné havárie, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, budou vložky zámků dveří od pronajatých prostor vylomeny; technologický dispečer zajistí vyrozumění odpovědné osoby nájemce a střežení dotčených prostor; do příchodu hlídací služby zajistí střežení prostor vedoucí havarijní čety;
- umožnit přístup zaměstnancům oddělení Požární prevence do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly, a to i neohlášené, pro zjištění okamžitého stavu požární bezpečnosti v daném prostoru v souladu s platnými právními předpisy, normami a vnitřními normami pronajímatele;
- odstraňovat v určeném termínu závady zjištěné při kontrolách zajištěnosti požární ochrany;
- neprovádět v prostorách Předmětu nájmu činnosti, které mohou vést ke ztížení požárního zásahu a k narušení funkčnosti požárně bezpečnostních zařízení;
- neměnit bez povolení oddělení Požární prevence využití a funkčnost pronajatého prostoru, než pouze k účelu k jakému byl zkolaudován či jiným způsobem

- schválen; jakákoli změna v užívání obchodní vybavenosti musí být projednána s projektantem PO a s oddělením Požární prevence;
- předložit na požádání zaměstnancům oddělení Požární prevence doklady o provedení revizí elektrických zařízení umístěných v pronajatém prostoru;
 - písemnou formou nahlásit oddělení Požární prevence osobu odpovědnou za dodržování požární bezpečnosti; písemné nahlášení odpovědné osoby musí obsahovat jméno a příjmení, funkci a telefon (včetně případných změn);
 - v případě stavební údržby a oprav obvodových konstrukcí (včetně skel, stropů, podlah apod.) nezasahovat do požárně dělících konstrukcí; jejich případnou opravu musí provádět odborná firma s požadovanou certifikací; jakékoli stavební zásahy do požárně dělících konstrukcí musí být předem projednány a schváleny oddělením Požární prevence;
 - zajistit, aby samolepící reklamy na ploše výloh/oken byly vylepovány v souladu s nájemní smlouvou.
 - neumisťovat před provozovnu či v jejím okolí žádné předměty, zboží ani reklamy.

III. Vzájemné povinnosti nájemce a pronajímatele v oblasti údržby

1. Stavební část

Veškerou stavební údržbu v pronajatých prostorech provádí nájemce na vlastní náklady.

Případné stavební úpravy předloží ke schválení TSO, včetně potřebné dokumentace. Realizaci stavebních úprav provede nájemce na vlastní náklady odbornou firmou. Veškeré případné úpravy mohou být nájemcem realizovány pouze na základě předchozího písemného souhlasu TSO a ONM, nebo na základě dodatku k nájemní smlouvě. TSO bude při těchto pracích provádět kontrolu prováděných úprav/oprav stavební dohled a bude účastníkem přejímacího řízení, kde jí bude předáno jedno paré dokumentace skutečného provedení v papírové i digitální podobě.

Nájemce nesmí, bez vědomí pronajímatele, zasahovat do dispozičního a architektonického řešení interiéru. Se zamýšlenými úpravami je nutné seznámit prostřednictvím TSO garanta architektonického řešení (viz autorský zákon).

V případě rekonstrukce stavební části vyplývající z nevyhovujícího stavu a pro případ řešení mimořádných událostí si pronajímatel vyhrazuje právo umožnit svým zaměstnancům vstup do pronajatých prostor k provádění prohlídek a z nich vyplývajících oprav, včetně případného omezení prodeje na nezbytně dlouhou dobu, a to bez nároku na náhradu škody za ušlý zisk nájemce.

V případě nájemcem provedených stavebních úprav využívajících jiné než původní druhy materiálů (podhledy apod.) je nájemce povinen v případě oprav stavební konstrukce na vlastní náklady dodatečně instalované nové prvky sejmut a umožnit tím přístup k opravovanému místu. V případě havarijního zásahu bude sejmutí provedeno pracovníky pronajímatele, nájemce však nebude moci uplatnit náhradu za případné poškození těchto dodatečně zřízených konstrukcí. Nově zřízené a použité materiály a konstrukce jsou z hlediska poškození plně rizikem nájemce bez nároku náhrady škody.

2. Technologická zařízení

Veškerá technologická zařízení umístěná v pronajatém prostoru nebo s ním bezprostředně souvisejícím si nájemce udržuje, opravuje a vyměňuje na své náklady. V případě jakékoliv poruchy umístěné technologie si nájemce zajistí její opravu, a to včetně nutné výměny agregátů nebo celého zařízení za adekvátní (např. pohony, motory, řídicí jednotky, čidla, ovladače, čerpadla, ohřívače, boilers, klimatizace, VZT, atd.), tak aby bylo zařízení opět plně funkční. Větší opravy a případné osazení nového zařízení podléhá souhlasu pronajímatele.

- a) **topení** – u elektrického topení (akumulační kamna, klimajednotky) přebírá nájemce do užívání a údržby zařízení od zásuvky k jednotce včetně této jednotky. Přípojný bod u centrálního vytápění – rozhraní u vstupu před kohouty, šroubením.
- b) **sanitární zařízení** – veškerou údržbu a opravy včetně výměn zařizovacích předmětů a rozvodů si provádí nájemce sám. Přípojný bod (rozhraní pro údržbu) – sanita – hlavní přívod (vodoměr), odpad – kanalizace v podlaze (+15m délky kanalizace od odpadu).
- c) **vzduchotechnická zařízení (včetně požárních klapek a uzávěrů), klimatizační zařízení** – veškerou obsluhu, údržbu a opravy a výměny filtrů si provádí nájemce v případě, že vzduchotechnická, klimatizační zařízení nájemního prostoru jsou provozována jako jednoúčelová pouze pro tento prostor.

3. Elektrická zařízení

Rozdělení zařízení z hlediska údržby, opravy a revize elektro zařízení:

Neměřený odběr (zařízení bez elektroměru)

Za dělicí místo se považuje ukončení napájecího kabelu pro příslušné zařízení zakončené např. krabicovou rozvodkou, zásuvkou apod. Veškerá elektrická zařízení a rozvody za tímto dělicím místem jsou v údržbě nájemce.

Všeobecné podmínky:

- a) Na veškeré úpravy elektroinstalace (při realizaci nové nebo úprav stávajících) musí být zpracována projektová dokumentace oprávněnou osobou s kvalifikací dle přílohy č. 4 vyhlášky 100/1995 Sb. Tato dokumentace musí být předložena před zahájením stavebního řízení (případně před realizací) pronajímateli k připomínkování. K ukončení stavebního řízení (případně realizace) musí být pronajímatel přizván, po jeho ukončení musí být předána dokumentace skutečného provedení v papírové i digitální formě.
- b) Veškerou údržbu, opravy a revize v pronajatém prostoru si zajišťuje nájemce sám, a to na vlastní náklady. Výchozí i pravidelné revize elektrických zařízení je nájemce povinen předkládat TSO, v termínech určených typem zařízení, tj. každé 2 roky (v případě zařízení s pohyblivým přívodem 1x ročně).
- c) Pronajímatel neprovádí pohotovostní zásahy v souvislosti s elektrickým zařízením, které se týká pronajatých prostor.

4. Sdělovací zařízení

Veškerou údržbu sdělovacích zařízení a rozvodů, které slouží výhradně nájemci,

si zajišťuje a provádí nájemce sám, a to na vlastní náklady. Pronajímatel provádí údržbu, opravy a revize v pronajatých prostorech jen v případě, že zde umístěné sdělovací zařízení a rozvody zároveň slouží pro prostory pronajímatele, nebo jsou pronajímatelem provozovány.

Nájemce odpovídá za to, že koncová zařízení (telefony, faxy a modemy) připojovaná na telefonní síť pronajímatele jsou schválená k připojení na telekomunikační síť ČR.

Nájemce, pokud žádá o zřízení HTS, nebo připojení k internetu, si musí na TSO zajistit „Souhlas vlastníka“. Při ukončení provozu HTS nebo připojení k internetu je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit rovněž TSO.

Poruchy sdělovacího zařízení (např. čidel EPS, EZS, kamerových systémů, telefonů, rozhlasu apod.) hlásí nájemce z veřejné telekomunikační sítě na telefonní číslo



Za kompletnost a bezvadný stav všech technologických a elektrických zařízení (vzduchotechniky, topení, sanitárního zařízení, lokálních zdrojů tepla a elektrických spotřebičů, sdělovacích zařízení, atd.) odpovídá nájemce.

Veškeré zásahy a údržba všech zařízení, které přesahují rámec platné projektové dokumentace, musí být projednány a schváleny pronajímatelem. Náklady na realizaci těchto činností hradí nájemce.

Seznam důležitých telefonních čísel:

ohlášení požáru.....
smlouvy výtahy
smlouvy telefon, internet.....
školení BOZP
školení PO
úsek bezpečnostní
Hasičský záchranný sbor DP, a.s.
oddělení BOZP
oddělení Požární prevence.....
odbor Nemovitý majetek
TSO
.....

